

## **PROJEKT PALFFYGASSE 29 , 2500 BADEN**

### **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Stand Dezember 2017

#### **1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG**

Auf der oben genannten Liegenschaft wird eine moderne, qualitativ sehr anspruchsvolle Wohnhausanlage mit 4 eleganten Wohnungen errichtet, wobei der historische Gebäudestil und Charakter des Hauses von 1892, an der Strassenansicht voll erhalten bleibt.

Die Wohnanlage besteht aus einem Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen. Jede Wohnung besitzt eine große Terrasse/Balkon, jene im Erdgeschoß zusätzlich einen schönen Garten. Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet, mit herrlicher Aussicht auf die grünen ruhigen Innengärten, die nicht verbaut werden dürfen.

An der Strassenseite gibt es ebenerdig eine große Einfahrt für PKWs wo man in die geschlossene Tiefgarage auf Erdgeschoßniveau kommt. Jede Wohnung erhält einen eigenen PKW-Abstellplatz (Doppelparker – Dublexsystem). Ein kleiner Lichthof bringt natürliches Tageslicht und einen angenehmen Luftaustausch in die Garage.

Im Bereich der Garageneinfahrt befindet sich auf der linken Seite der Müllraum. Über die Garage gelangt man in den Vorraum des Stiegenhauses, wo sich links die Kellerabstellräume befinden und rechts der Zugang zum Stiegenhaus und somit direkt zum Lift ist. Alle Verbindungswege sind eben , also ohne Stufen , erreichbar.

Die Wohnanlage liegt ideal ganz in der Nähe der Fußgängerzone - nur 7 Geh-Minuten vom Zentrum und ebenso gleich weit vom Bahnhof entfernt - und ist absolut ruhig gelegen. Eine hervorragende Infrastruktur ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Baubeginn war im Dezember 2016 , die Wohnungsübergabe ist im Frühjahr 2018.

#### **2. TECHNISCHE und STATISCHE KONSTRUKTION**

Fundamente sowie Streifenfundamente sind aus Stahlbeton, entsprechend statisch dimensioniert.

Die gesamte Fundamentplatte wird in Stahlbeton als wasserundurchlässige Platte ausgebildet.

Außenwände werden laut statischen Erfordernissen in Ziegel massiv 25cm stark, plus Vollwärmeschutz 20cm ausgeführt.

Die historische Aussenwand strassenseitig besteht aus einer 55cm dicken Ziegelwand.

Wohnungstrennwände werden in Ziegel massiv, Stärke 25cm plus Schallschutz 7cm erstellt, Zwischenwände ebenso in Ziegel massiv 12 cm stark ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe beträgt unter Berücksichtigung der Fußboden-Konstruktionshöhe 2.75m.

Decken sind in Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen in entsprechender Stärke ausgeführt, mit schwimmenden Heiz-Estrich und ausreichender Trittschalldämmung.

Das Dach ist strassenseitig als geneigtes Sparrendach mit Ziegeldeckung, im Dachgeschoß als Flachdach mit Attika ausgebildet und lt. statischen Erfordernissen in Stahlbeton gefertigt. Zusätzlich wird ein Vordach mit 1.00m Auskragung in Stahlbeton erstellt. Auf den Stahlbetonflächen werden entsprechende Isolierungen, Dämmungen, Deckungen und Verblechungen errichtet.

### 3. TECHNISCHE AUSFÜHRUNG

#### Boden – Wände - Decken:

→ Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Zimmer

Boden: Feinsteinzeug Italien bzw. Portugal, sehr hohe Qualität, – Ausführung in Format 30x60 cm bzw. 60x60 cm (Aufpreis), samt Sockelleisten, gem. Bemusterung.

Wände: Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß

Decken: Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß

→ Bad, WC

Boden: Feinsteinzeug Italien bzw. Portugal, sehr hohe Qualität, – Ausführung in Format 30x60 cm , samt Sockelleisten, gem. Bemusterung.

Wände: Feinsteinzeug Italien bzw. Portugal, sehr hohe Qualität, – Ausführung in Format 30x60 cm , samt Sockelleisten, gem. Bemusterung.

Im Bad werden die Wände bis zur Decke, im WC bis Oberkante Türrahmen verfließt.

Decken: Gemalt mit wasserfester Dispersionsfarbe, weiß

→ Terrasse, Balkon

Boden: Steinzeug Italien bzw. Deutschland, sehr hohe Qualität, – Ausführung in Format 60x60 cm , gem. Bemusterung

Wände: Gemalt mit wetterfester Aussen-Dispersionsfarbe, weiß

Decken: Gemalt mit wetterfester Aussen-Dispersionsfarbe, weiß

Geländer: Alle Balkone erhalten ein Edelstahlgeländer mit Ausführung in Nirosta.  
Zwischen den senkrechten Nirosta-Steher wird eine Verglasung eingebaut.

Alle Terrassen, Balkone erhalten einen Kaltwasseranschluss mit selbst-entleerender Armatur, eine Steckdose sowie eine Aussenbeleuchtung.

Bei der Gartenwohnung wird im Anschluss an die Terrasse ein Rollrasen verlegt.

## Fenster und Fenstertüren:

Alle Fenster und Fenstertüren werden von führenden österreichischen und deutschen Unternehmensgruppen hergestellt und bieten höchste Qualität verbunden mit optimalem Wohnkomfort.

Bei den Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen kommen Dreh-/Kipp Fenstertürelemente sowie Fixglaselemente bis zum Bodenbereich - Rahmenhöhe 2.40m - zur Ausführung (Schiebeelemente gegen Aufpreis).

Die Fenster an der Strassenseite werden in Holz als Kastenfenster, Farbe weiß ausgeführt.

Rahmen: Kunststofffenster weiß, mit eingebauten Tresorband für optimalen Einbruchschutz, zusätzlich völlig verdeckten WK1 Beschlag und mehrere Sicherheitselemente um eine Aushebelung des Rahmens zu verhindern.

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung

### Sonnenschutz:

Die Fenster und Fenstertüren erhalten eingebaute aussenliegende Rollladenkästen.

Die kombinierten Fenstertürelemente an der Gartenseite sind elektrisch bedienbar.

## Türen:

### Sicherheitswohnungseingangstüren:

Alle Eingangstüren werden von marktführenden österreichischen und deutschen Unternehmensgruppen hergestellt und bieten höchste Qualität verbunden mit höchstem Schutz.

Alluminiumausführung EI30 (Brandschutz) in weiß, mit eingebauten Tresorband für optimalen Einbruchschutz, zusätzlich völlig verdeckten WK2 Beschlag und mehrfach Verriegelung. Masse 105 x 210cm.

### Innentüren:

Alle Innentüren werden von einem der besten Türproduzenten in Österreich erzeugt und verwenden nur Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft in bester geprüfter Qualität.

Türblatt mit glatter Oberfläche in weiß, Türrahmen weiß aus Holz, Masse 80 x 203cm, gem. Bemusterung.

Türdrücker aus Edelstahl matt; Bad und WC erhalten Schlösser mit Notöffner.

## 4. HEIZUNG und WARMWASSERVERSORGUNG

Die Energieversorgung des Heiz- und Warmwassersystems erfolgt mit Erdgas.

Die Wohnanlage besitzt im EG eine zentral betriebene Brennwertanlage mit Wasseraufbereitung, wobei jede Wohneinheit mit eigenem Gas –und Wasserzähler ausgestattet ist. Diese Anlage funktioniert in einem geschlossenen Energiesystem mit gesteuerten Regelkreislauf und erhöht damit die Heizungseffizienz, schont die Umwelt und reduziert die Heizungs- und Warmwasserkosten !

Die Wohnungen sind in allen Räumen mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der Temperatur erfolgt über ein zentrales Raumthermostat mit Absenkmöglichkeit und Wochenschaltuhr. Über mehrere Heizkreise kann dann noch jedes Zimmer getrennt geregelt werden.

In jeder Wohnung befindet sich gem. Bauordnung für Niederösterreich ein Notkamin samt erforderlichen Reinigungstürchen.

## 5. SANITÄRAUSSTATTUNG

### Hänge - WC

Fabrikat Laufen bzw. gleichwertiges, samt Sitzbrett und Deckel in Farbe weiß.  
Unterputzspülkasten Geberit mit Betätigungsplatte.

### Waschtisch

Fabrikat Laufen bzw. gleichwertiges, Größe ca. 650 x 480 mm, Farbe weiß, gem. Bemusterung.

### Handwaschbecken

Fabrikat Laufen bzw. gleichwertiges, Größe ca. 480 x 270 mm, Farbe weiß, gem. Bemusterung.

### Dusche

Glaswand 2.10m hoch, ebener Fliesenboden in die Dusche,  
Brausegestänge mit Duschkopf an der Wand montiert.

### Handwaschbecken und Waschtisch-Batterie

Einhandmischer, Fabrikat Grohe oder Fantini bzw. gleichwertiges, Farbe verchromt, gem. Bemusterung.

### Duschen

Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Fabrikat Grohe, bzw. gleichwertiges, Farbe verchromt, gem. Bemusterung.

### Waschmaschinenanschluss

Kaltwasserauslaufhahn verchromt, Ablauf mit Metallabdeckung verchromt sowie Kunststoffablauf weiß.

### Lüftung Bad, WC:

Mech. Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, geregelt über eigenen Schalter.

## 6. ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen sind vorgesehen: Strom 220 V/380 V (für E-Herdanspeisung).  
Über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Haussicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung der Anlage.  
Die Zähler werden von Wienstrom definiert und befinden sich entsprechend in den vorgesehenen Zählerplätzen.

Die Lichtschalter und Steckdosenabdeckungen, Fabrikat Gira EZ, sind in eleganter eckiger Form in weiß, gem. Bemusterung.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Kabel-TV sowie Internet sind im beiliegenden Elektroplan angeführt und basieren auf den Ansprüchen von gehobenem Wohnkomfort.

### Küchenanschlüsse:

Kalt- und Warmwasseranschluss, Aufputz-Abwasseranschluss, Dunstabzug -und Elektroanschlüsse gem. Elektroplan.

### Blitzschutz:

Fangleitung aus Rundstahl, Ableitung mit leicht erreichbaren Prüfklemmen im Mauerkasten. Die Ableitungen sind am Fundament der Erde angeschlossen.

## 7. ALLGEMEINE BEREICHE

### Eingangsbereich:

Direkt beim Einfahrtstor bzw. neben der Eingangstüre befindet sich rechts das Klingeltableau mit der Gegensprechanlage und integrierter Kamera. Bei der Hauseingangstüre ist ein 2. Klingeltableau integriert, ebenso mit Gegensprechanlage.

Der Lift ist direkt von der Garage über das zentrale Stiegenhaus erreichbar.

Der gesamte Boden in der Garage und im Eingangsbereich wird mit modernem Steinzeug ausgeführt.

### Müllraum:

Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich der Müllraum, der Boden ist ebenso in Steinzeug verlegt.

### Außenbereich:

Entlang der Grundstücksgrenze an der Gartenseite wird eine kleine Anböschung zum Nachbarzaun errichtet. Direkt im Anschluss an die Terrasse wird eine Rollrasen verlegt.

### Aufschließung/Entwässerung:

Die Ableitung von Schmutzwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Baden mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Gasversorgung erfolgt von EVN, der Strom über Wienstrom.

Für den Empfang von TV, Telefon und Internet ist das System von Kabelsignal eingebaut.

### Allgemeine Bestimmungen:

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung bzw. ÖNORMEN werden nicht nur eingehalten sondern größtenteils deutlich übertroffen.

Die vorliegende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauherrn und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Für das Bauvorhaben werden - vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen - Detailzeichnungen erstellt. Geringfügige Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher dem Bauherrn vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen bzw. Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Ebenso ist die Kucheneinrichtung nicht inkludiert.

Sonderwünsche hinsichtlich der Wohnungsausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beim Bauherrn beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-NORMEN.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr sämtliche Herstellkosten, Baukostenanschlüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Gas) übernimmt.

Alle zählerabhängigen Anmeldegebühren von der Gemeinde Baden, Wienstrom sowie EVN und Anmeldegebühren für Kabelsignal sind durch den Wohnungseigentümer zu tragen.

Baden, Dezember 2017